

Mairie de Thorigny-sur-Marne  
Monsieur le Maire  
Manuel DA SILVA  
1 rue Gambetta  
77400 THORIGNY-SUR-MARNE

Bussy-Saint-Martin, le 23 juin 2021,

**Direction de la Stratégie et du Développement du Territoire  
Service Planification**

Dossier suivi par : Marie DAUDREMEZ

01.64.77.35.94

[marie.daudremez@marneetgondaire.fr](mailto:marie.daudremez@marneetgondaire.fr)

Référence: JPM/PT/GH/RP/LM/MD-2021

OBJET : AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MARNE ET GONDOIRE SUR LE PROJET DE  
PLU ARRETE DE THORIGNY-SUR-MARNE

Monsieur le Maire,

La communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire a été consultée en tant que personne publique associée (PPA) sur votre projet de PLU arrêté.

Je vous informe que le bureau communautaire de la CA a rendu, sur ce projet, un avis favorable assorti de 2 réserves, en date du 21 juin 2021.

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe à ce courrier la copie de la décision de bureau n°2021/086, ainsi que les remarques détaillées de la CA sur le projet (annexe 1). Un envoi numérique sera effectué en parallèle afin de vous fournir l'ensemble des annexes.

Mes services se tiennent naturellement à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma sincère considération.

Le Président de Marne et Gondoire  
Jean Paul MICHEL



signé électroniquement

*PJ : Décision de bureau n°2021/086 : avis relatif au projet de PLU arrêté de la commune de Thorigny  
Annexe 1 – Remarques détaillées de la CAMG sur le projet de PLU arrêté de Thorigny*

**Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire**

Domaine de Rentilly • 1, rue de l'étang • CS 20069 Bussy-Saint-Martin • 77603 Marne-la-Vallée cedex 3  
Tél. : 01 60 35 43 50 • Fax : 01 60 35 43 63 • courriel : [accueil@marneetgondaire.fr](mailto:accueil@marneetgondaire.fr)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MARNE ET GONDOIRE SEANCE DU 21 JUIN 2021

Date de convocation :  
15/06/2021

Nombre de conseillers en  
exercice : 21

Présents : 20

Votants : 21

*L'an deux mille vingt-et-un, le 21 juin à 18 heures 00, le Bureau de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération à Rentilly.*

### **PRESENTS :**

Jean-Paul MICHEL, Mireille MUNCH, Pascal LEROY (en visioconférence), Yann DUBOSC, Christian ROBACHE (en visioconférence), Laurent DELPECH, Sinclair VOURIOT, Nathalie TORTRAT (en visioconférence), Marc PINOTEAU, Patrick MAILLARD, Manuel DA SILVA, Arnaud BRUNET, Jacques AUGUSTIN, Jean-Michel BARAT (en visioconférence), Martine DAGUERRE, Laurent DIREZ, Christine GIBERT, Patrick GUICHARD, Denis MARCHAND, Tony SALVAGGIO (en visioconférence).

Formant la majorité des membres en exercice

### **POUVOIR DE :**

Laurent SIMON à Jean-Paul MICHEL,

Jean-Paul MICHEL assurant la Présidence du Bureau constate que le quorum est atteint et que l'assemblée peut valablement délibérer.

## AVIS RELATIF AU PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE THORIGNY SUR MARNE

Par délibération en date du 6 juin 2013, la commune de Thorigny-sur-Marne a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le 17 mars 2021, elle a tiré le bilan de la concertation et a arrêté son projet de PLU. Elle a notifié le projet de PLU arrêté à Marne et Gondoire le 07 mai 2021, afin de recueillir ses éventuelles remarques et observations.

Les objectifs de la révision figurent dans la délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2013.

Le dossier de PLU arrêté comporte les pièces suivantes :

- le rapport de présentation ;
- le PADD, *Projet d'Aménagement et de Développement Durables* ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le règlement ;
- les documents graphiques ;
- les annexes ;
- le bilan de la concertation.

### **REMARQUES DE MARNE ET GONDOIRE**

Le projet de PLU arrêté décline sur le territoire de la commune de Thorigny-sur-Marne les grandes orientations du projet de territoire de Marne et Gondoire, notamment en termes d'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et réponse aux besoins en matière d'urbanisation.

A ce titre, Marne et Gondoire émet 2 réserves sur le projet de PLU arrêté :

### **Réserve n°1 – Compatibilité avec le PPEANP**

Dans le rapport de présentation – Tome 2, est étudiée la compatibilité du PLU avec les documents de planification supra-communaux. A cet effet, le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains y est présenté. Une partie du territoire de la commune est comprise dans ce périmètre.

Toutefois, il apparaît que plusieurs parcelles classées dans le PPEANP sont inscrites en zones U sur le règlement graphique du PLU. Il s'agit d'une trentaine de parcelles situées sur la partie Est du territoire.

Afin d'être compatible avec le PPEANP, il convient de retirer ces parcelles des zones U du PLU.

La liste des parcelles classées au PPEANP sur la commune est jointe en annexe, ainsi que des zooms sur les secteurs incompatibles.

### **Réserve n°2 – Compatibilité avec le volet commercial du SCoT**

Le projet de PLU ne prend pas en compte la nouvelle nomenclature du SCoT sur le commerce.

Conformément aux dispositions de la loi ELAN, les implantations commerciales sont désormais évoquées en termes de surface de vente (SDV).

La philosophie du SCoT sur ce sujet réside en une libre implantation des commerces allant jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Au-delà de ce seuil, le SCoT identifie dans son document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) des localisations préférentielles des commerces, qui, du fait de leur importance sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire de Marne et Gondoire. Le DAAC détermine également des conditions d'implantation au sein des localisations préférentielles. A Thorigny-sur-Marne, deux localisations préférentielles sont identifiées (*cf DAAC p13 et 16*) : le pôle gare et le pôle des Vallières Intermarché.

Le PLU devra revoir son traitement du volet commercial, afin d'être compatible avec le SCoT.

Marne et Gondoire émet également 3 remarques :

#### **Remarque n°1**

L'OAP n°1 – secteur 1AU Nord présente un secteur d'extension urbaine mixte, entre activités et équipements publics. En particulier, le schéma de l'OAP prévoit un principe de franchissement principal au nord-est de la zone, à hauteur de la Promenade de la Dhuis.

La réalisation d'un nouveau franchissement constituerait une rupture supplémentaire dans le corridor écologique que représente cette continuité verte. Il convient alors, dans le PLU, de créer les mesures compensatoires à ce franchissement, permettant de ne pas impacter le maintien du fonctionnement de ce corridor.

Les services de Marne et Gondoire ont pris connaissance de la réponse de l'Agence des Espaces Verts (AEV) au courrier de Marne et Gondoire Aménagement sollicitant un accord de principe du gestionnaire sur la réalisation d'une voirie au-dessus de l'aqueduc. Pour l'AEV le maintien du corridor reste prioritaire. Ces éléments sont de nature à exposer la réalisation de ce franchissement à de nombreuses difficultés.

Compte tenu de ce qui précède, il semble être nécessaire de se réinterroger sur un tel franchissement.

#### **Remarque n°2**

Afin de clarifier sa compatibilité avec le SCoT, la commune doit justifier et démontrer davantage dans son rapport de présentation notamment, que son PLU est bien compatible avec les différentes orientations fondamentales du SCoT.

*Exemple : sur les densités, la commune respecte bien les prescriptions du SCoT. Toutefois, cela n'est démontré nulle part.*

#### **Remarque n°3**

L'ensemble du dossier de PLU arrêté comporte un certain nombre d'incohérences, d'erreurs et d'oublis pouvant nuire à la fluidité du document et à sa cohérence globale. Les éléments relevés sont listés en annexe. Une attention dans les corrections s'avère nécessaire.

D'autres remarques permettant de travailler au mieux la compatibilité avec l'ensemble des documents opposables de Marne et Gondoire sont également formulées en annexe.

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article R153-4,**

**Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire approuvé le 07 décembre 2020,**

**Considérant** le projet de PLU arrêté de Thorigny-sur-Marne, reçu à Marne et Gondoire en date du 7 mai 2021 ;

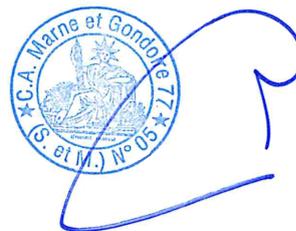
**Considérant** qu'en tant que Personne Publique Associée, Marne et Gondoire peut à ce titre émettre un avis sur le projet de PLU arrêté ;

**Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire, à la majorité par 20 voix Pour et 1 Abstention.**

1 abstention : Pascal LEROY

- ❖ **EMET** un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de Thorigny-sur-Marne, assorti de 2 réserves.

Le Président de Marne et Gondoire  
Jean Paul MICHEL



Acte rendu exécutoire (article L2131-1 du CGCT)  
Pour extrait conforme au Registre des Délibérations,  
Certifié exécutoire à Bussy-Saint-Martin  
suite à sa transmission en Sous-Préfecture de Torcy  
le 24/06/2021 et sa publication le 28/06/2021



Le Directeur Général des Services  
Guillaume HUBELE

Signé électroniquement

## ANNEXE 1 – REMARQUES DÉTAILLÉES DE LA CAMG SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE THORIGNY-SUR-MARNE

### ■ REMARQUES SUR LA COMPATIBILITÉ AU SCOT – PROTECTION DES ZONES HUMIDES

La Communauté d'Agglomération mène actuellement, en collaboration avec l'AVEN du Grand-Voyeux, une étude de caractérisation des sols des zones potentiellement humides du territoire.

La protection des réservoirs de biodiversité des milieux humides constitue une orientation fondamentale du SCoT (p29 et 30 du DOO). Au regard de ces orientations, il convient de matérialiser l'enveloppe d'alerte de classe 3 de la DRIEE (zones potentiellement humides) sur le règlement graphique. Dans les secteurs de projets concernés par une enveloppe d'alerte de classe 3, le règlement devra instaurer une règle visant à ce que chaque zone soit caractérisée (caractère humide confirmé ou infirmé). Dans le cas de zones humides avérées, le règlement devra prévoir les mesures de protection nécessaires et/ou compensatoires.

L'enveloppe d'alerte de classe 3 concerne en partie le secteur suivant : l'OAP rue de Claye.

Pour les autres secteurs de projets situés en enveloppe d'alerte de classe 3 (zones 1AUn et 1AUs), le PLU présente en annexe les résultats négatifs des prospections sur ces secteurs.

### ■ REMARQUES SUR LA COMPATIBILITÉ AU SCOT – PROTECTION DES COURS D'EAU

Le SCoT prévoit l'identification d'une bande tampon inconstructible d'au moins 7m de part et d'autre des berges des cours d'eau (*prescription sur la protection des réservoirs de biodiversité aquatiques, cf p28 du DOO*). Le PLU a bien mis en place cette bande tampon. Toutefois, la largeur de la bande tampon (5 mètres de part et d'autre) n'est pas suffisante, et elle devra être modifiée pour correspondre aux 7 mètres inscrits dans le SCoT.

### ■ REMARQUES SUR LA COMPATIBILITÉ AU SCOT – PROTECTION DES MASSIFS BOISÉS

Conformément au SDRIF, le SCoT reprend dans son DOO la mesure de protection des massifs boisés : par la mise en place d'une bande tampon inconstructible de 50m matérialisée dans les plans de zonage des PLU. Celle-ci est globalement bien reprise dans le règlement graphique du PLU. Toutefois, la mesure de protection est manquante sur une partie de la zone ULb et ULa. Afin d'être compatible au SCoT et donc par extension au SDRIF, il convient de la matérialiser et d'y associer dans le règlement écrit les mesures de protection correspondantes.

P24 du RP Tome 2, est indiqué « *une lisière non constructible de 30m est instaurée autour des massifs boisés de plus de 100 ha* ». Il s'agit sans doute d'une erreur d'écriture mais il convient de vérifier que la bande matérialisée sur le règlement graphique est bien de 50m.

Enfin, dans le règlement écrit, p69 est inscrit : « *Toutes constructions nouvelles dans la lisière de massif boisé de plus de 100ha identifiées sur les documents graphiques dans le respect des orientations du schéma directeur de la région Île-de-France de 1994* ». La référence est fautive puisqu'il s'agit du SDRIF de 2013.

### ■ REMARQUES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

#### Remarque d'ordre général

Les références du diagnostic sont malheureusement très anciennes, alors que la plupart des données actualisées sont disponibles en open-data.

*Exemple : il est indiqué dans le RP – partie 2, p8, qu'aujourd'hui nous sommes en « décembre 2014 ».*

#### Tome 1

-p12 : il est fait référence au SCoT Marne Brosse et Gondoire. Cette appellation correspondait au SCoT de 2013. Il convient dès lors de se référer au SCoT approuvé le 07 décembre 2020 (devenu SCoT Marne et Gondoire) dans l'ensemble des documents du PLU ;

-p15 : mettre à jour les références et informations sur le SCoT ;

-p16 : idem ;

-p19 et suivantes : la présentation du SCoT est à actualiser au regard du SCoT de 2020 ;

-p23 : à supprimer ;

-p25 : le PLD des secteurs III et IV est en cours de révision, il sera le futur Plan Local des Mobilités ;

-p27 : actualiser les données sur le PLH, puisqu'il a été approuvé en décembre 2020 ;

-p28 : le PPEANP a été créé le 21 décembre 2012 et le programme d'action a été validé le 14 mars 2014 et mis à jour le 15 mars 2021. Il comprend 38 actions (et non 24). Il conviendrait de mettre le texte au présent voire au passé et non au futur ;

-p29 : le nouveau PGRI sera applicable à partir de 2022 ;

-p47 et suivantes : concernant les entreprises et l'emploi, le service développement économique a enregistré la création de 110 établissements économiques privés en 2020 sur la commune, et estime le nombre d'emplois privés à 1503 en 2021 (traitement AGDE de la base SIRENE de l'INSEE).

De plus, toutes les descriptions relatives à l'aménagement de la 2ème tranche de la ZAE des Vallières sont à actualiser (notamment pp 63 et 185) : l'espace commercial est partiellement en activité depuis plusieurs années, le dernier lot disponible a été vendu dernièrement par la SPL, et plusieurs lots n'ont pas de vocation commerciale mais ont permis l'accueil de PME-PMI. En 2021, la ZAE des Vallières dans son ensemble accueille 49 établissements et environ 365 emplois privés (traitement AGDE de la base SIRENE de l'INSEE), au lieu de 200 emplois mentionnés p57. Concernant la ZAE des Cerisiers, nous comptabilisons 20 établissements et 110 emplois privés en 2021 (traitement AGDE de la base SIRENE de l'INSEE) ;

-p57 : remplacer « communauté de communes » par « communauté d'agglomération » ;

-p70 : le projet de SDAGE 2022-2027 sera approuvé en 2022 ;

-p91 : les photos datent d'avant les travaux de renaturation et d'aménagement des berges sur la commune ;

-p167 : l'analyse détaillée de la consommation d'espace sur la dernière décennie, sur la base des permis de construire, pourrait être mise à jour : le pas de temps 2005-2015 y est étudié ;

-p185, bilan des zones à urbaniser du PLU : à propos de l'ancienne zone 2AU, il est écrit : « *son occupation agricole et l'existence d'anciennes carrières souterraines de gypse qui constitue un risque et pour lesquels un Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de Terrains, semblent avoir été un frein à son urbanisation* ». Si tel est le cas, dans quelle mesure ces difficultés seraient-elles levées aujourd'hui ? Cet espace n'est pas situé dans une zone rouge ou orange du PPRMT, mais en zone bleue ;

## **Tome 2**

-p6, il est indiqué comme enjeu « *favoriser le développement commercial au sein de la ZAE des Vallières* ». L'implantation d'ores et déjà réalisée du supermarché Intermarché et le programme de développement commercial prévu à proximité dans la tranche 2 permettent la création d'un pôle commercial de taille suffisante. Désormais, il paraît plus important de prévoir des espaces pour accueillir des PME-PMI dans la tranche 3, en continuité de la ZAE des Cerisiers. Le développement commercial au sein de la ZAE des Vallières nous paraît atteint et il est souhaitable de circonscrire l'offre commerciale sur la seule tranche 2 ;

-p8 et suivantes (*hypothèses de développement et scénarios d'aménagement*) : la référence à la population de 2010 (9 220 habitants) paraît très lointaine. La population municipale de Thorigny-sur-Marne est de 10 263 habitants en 2018. Prendre en compte le nombre de permis de construire entre 2010 et 2014 ne semble pas la donnée la plus fiable quand l'INSEE met à disposition les chiffres de 2018 pour la population totale et de 2017 pour le nombre de logements. A nouveau, p11, il est procédé à une évaluation pour la période 2014 à 2018 ; cette fois-ci pour les logements. Le nombre de logements créés est estimé à 100. Ce choix de méthode semble sous-évaluer le nombre de logements. Par exemple, l'INSEE constate la création de 333 logements de 2011 à 2016, pour atteindre un total de 4 290 logements dans la commune ;

-p28 et suivantes : le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) n'est pas cité dans le chapitre 5 « *compatibilité du PLU avec les documents de planification supra-communaux* ». Il a été approuvé lors du conseil communautaire du 27 novembre 2017. De plus, la CAMG a travaillé à un guide de déclinaison du bruit dans les documents d'urbanisme. Des prescriptions techniques pour lutter contre le bruit sont mises en avant dans le document. Il est joint dans les annexes. Le SCoT demande aux PLU de reprendre les orientations et recommandations de ce guide pour les traduire notamment en règles. Ainsi, le PLU pourra être alimenté par des éléments issus de ce guide de déclinaison, en particulier les OAP.

-p28 et suivantes : le plan climat air énergie territorial (PCAET) n'est pas cité dans le chapitre 5 « *compatibilité du PLU avec les documents de planification supra-communaux* ». Il a été engagé en 2018 et approuvé en conseil communautaire le 15 mars 2021. Il est proposé que cette partie soit complétée avec les données du document « *Synthèse du dossier PCAET* » joint en annexe ;

-p38 : parler du SCoT Marne Bresse et Gondoire. Ce n'est pas le comité syndical qui a approuvé le SCoT mais le conseil communautaire. Mettre à jour les données sur le nombre de communes, nombre d'habitants et superficie du territoire. Dans cette partie, la compatibilité au SCoT est à étayer (objet de la remarque n°2) ;

-p44 : il conviendra de préciser que le PLU est compatible avec le PPEANP dans le sens où le zonage des parcelles N ou A incluses dans le PPEANP ne peut pas être modifié et devenir U ou AU ;

-p115 : la bande de protection des cours d'eau (pour rappel, 7 mètres et non 5) doit s'adapter sur tout le linéaire des cours d'eau. Il en manque une portion sur l'extrait du zonage ci-dessous. La carte des cours d'eau de Seine-et-Marne peut être consultée sur le site de la DDT ;



-p157, « le secteur 2AU à l'ancien PLU », cette partie expose une incohérence entre ce qui est présenté comme le secteur dans le nouveau PLU, et la délimitation que l'on retrouve vraiment sur le règlement graphique. La référence au nouveau PLU doit en réalité concerner le PLU arrêté en 2019 ;

### ■ REMARQUES SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

-p11 : parler du SCoT Marne et Gondoire ;

### ■ REMARQUES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) Remarques d'ordre général

-p5 : la carte de localisation des secteurs d'OAP n'a pas été mise à jour ;

-sur l'ensemble des OAP, « précaunisation » est une erreur d'orthographe. Ecrire « préconisation » ;

#### OAP n°1 – secteur 1AU Nord

-p7 est indiqué « *Ce secteur n'étant pas inclus dans la Zone d'Aménagement Commercial des Vallières, les commerces de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne pourront s'y implanter* ». Il convient d'être compatible avec la nouvelle nomenclature commerciale du SCoT. Le secteur de l'OAP n'étant pas inclus dans la localisation préférentielle des Vallières, les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ne pourront s'y implanter.

#### OAP n°2 – secteur rue de Claye

L'OAP est située en partie en enveloppe d'alerte de classe 3 de la DRIEE (zones potentiellement humides). En complément du règlement, il peut être rappelé dans l'OAP que la zone devra faire l'objet d'une étude de caractérisation. Et que dans le cas de zone humide avérée, le règlement prévoit les mesures de protection nécessaires et/ou compensatoires.

#### OAP n°3 – secteur des Bords de Marne

Concernant les constructions à proximité de la voie ferrée, outre la possibilité d'un dispositif anti-bruit, l'OAP/le règlement peut prévoir l'implantation, l'orientation, le retrait des constructions pour limiter l'impact des nuisances sonores. Les OAP s'appliquent dans une logique de compatibilité tandis que le règlement s'applique dans une logique de conformité. Les objectifs devront être traduits prioritairement au sein du règlement. Concernant l'inscription aux OAP d'objectifs présentant eux-mêmes la possibilité d'être traduits au sein du règlement, il conviendra de veiller à ce que les éléments traduits dans l'OAP d'une part et le règlement d'autre part ne s'avèrent pas contradictoires.

Afin de renforcer le traitement de la thématique « bruit » sur cette OAP, le guide de déclinaison du PPBE dans les PLU, joint en annexe, pourra être utilement consulté.

Aussi, p16, parmi les préconisations d'essences végétales, le frêne est peut-être à éviter pour le moment en raison de l'épidémie de chalarose.

### ■ REMARQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

-prendre en compte l'activité agricole d'élevage d'autruche à l'Ouest de la commune (zonage spécifique) ;

-la bande tampon inconstructible le long des cours d'eau est bien matérialisée, mais le figuré est à ajouter dans la légende ;

-les linéaires commerciaux identifiés font référence à un mauvais article du code de l'urbanisme en légende : il s'agit du L151-16 plutôt que le L151-23 ;

## ■ REMARQUES SUR LE REGLEMENT ECRIT

### Zone UL

Il est indiqué qu'une grande partie de la zone est concernée par les problèmes de carrières souterraines. Dans ces conditions, il paraît justifié d'y interdire également les bureaux, l'artisanat, les services, les commerces et de n'autoriser éventuellement que les réhabilitations des bâtiments existants (sous réserve de l'estimation du degré de gravité du risque lié à la présence de carrières).

### Zone UX

-p82, le règlement prévoit que : « *Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.* ». Ces prescriptions sont tout à fait fondées pour des projets d'habitat. En zone UX, la collecte des déchets est particulière : le SIETREM ne collecte qu'un volume limité d'ordures ménagères, en aucun cas les objets encombrants ni les déchets verts. Nous proposons donc de réduire la phrase comme suit : Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets.

### Zone 1AUn

-dans les articles 1AUn.1 et 2, les références au PPRI, aux commerces en rez-de-chaussée protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et aux E.B.C. ne concernent pas cette zone et ajoutent de la confusion. Il serait également plus clair d'interdire les logements (puisque non prévus dans l'OAP), à l'exception de ceux liés aux activités (reprenre la formulation de la zone UX). Il serait plus clair de retirer dans les articles suivants tout ce qui concerne les logements (voirie, emprise au sol, clôture ...) ou les bâtiments existants. Dans l'article 2, les bureaux, les services publics et l'artisanat sont évoqués mais aucune condition n'est définie. Il n'y a donc pas lieu de les faire figurer dans cet article. Les habitations sont interdites donc il n'y a pas lieu d'évoquer la condition de 30% de logements sociaux ;

-concernant la desserte des terrains par les voies (article 3.1) : en zone 1AUn, il n'existe aujourd'hui aucune voie. Des règles peuvent donc être définies dans le règlement pour obtenir un aménagement adapté à la fois à l'activité des futures entreprises et à la traversée prévisible par des piétons et des cycles qui emprunteront ces axes pour rejoindre les zones résidentielles, l'espace de la Dhuis et l'espace commercial. Une largeur de voie de 7 m paraît suffisante (le règlement prévoit 8m). En revanche, il paraît important d'imposer la réalisation de trottoirs, voir des piste(s) cyclables ou de sentes piétonnes. Ces dispositions peuvent également être intégrées à l'OAP ;

### Zone 1AUs

-dans l'article 1AUs.1, les références aux commerces en rez-de-chaussée protégés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et aux E.B.C. ne concernent pas cette zone et ajoutent de la confusion ;

-concernant la desserte des terrains par les voies (article 3.1) : en zone 1AUs, la voie est également à créer. Il est prévu 8m de large si elle dessert de l'activité, 6 m si elle dessert des habitations. Que faire en zone mixte, avec de l'activité en rez-de-chaussée et du logement à l'étage ou des parcelles voisines avec des vocations différentes ? L'OAP a l'avantage de pouvoir préciser le type d'aménagement souhaité, les axes de desserte, de distinguer les sentes piétonnes etc ...

### Zone N

-p108 du rapport de présentation Tome 2, il est indiqué que « *en zone N, secteurs Ndu et Nc, sont aussi autorisés : les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt sauf pour la zone Ndu où toutes constructions et installations sont interdites. Les constructions liées à l'exploitation forestière sont autorisées dans toute la zone N* ». Il ne semble pas que le règlement du secteur Ndu corresponde à cette affirmation. Il convient alors de clarifier le règlement pour ce secteur ;

-p121 : mettre un zonage spécifique sur l'activité d'élevage d'autruche (actuellement en zone N), soit zone A soit zone N indiqué ;

-p121 : il conviendrait de présenter les différents indices de zonage N dans le préalable du chapitre ;

-p125 : il est fait mention de clôtures laissant passer la petite faune et pouvant être doublées d'essences végétales locales. En revanche, rien n'est spécifié pour la zone A.

## **Zone A**

Le chapitre introductif de la zone A et ses secteurs indique que la zone comprend un secteur Ap « dans lequel les règles interdisent toute construction en raison de son caractère paysager et de l'objectif de préservation des cônes de vue ». Toutefois, dans les articles A.1 et A.2 aucune règle ne l'explique. Il est donc nécessaire de préciser les règles pour le secteur Ap.

Il existe également une incohérence entre le préalable du chapitre A et le caractère inconstructible du secteur Ap, et l'article A10.1 qui indique « En secteur Ap, la hauteur maximale des constructions à usage agricole ou destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 8m au faîtage ou à l'acrotère ».

## **Occupation du sol interdites ou soumises à condition (articles 1 et 2)**

Plusieurs zones mixtes ou à dominante résidentielle interdisent les entrepôts et les industries, y compris les extensions et même les réhabilitations des bâtiments existants. Il ne paraît pas prudent d'interdire les réhabilitations. Cela pourrait entraîner la constitution de friches industrielles ou d'entrepôts délaissés. L'interdiction de l'industrie dans la future ZAE 1AUn ne paraît pas justifiée. Les articles 1 et 2 des zones UX pourraient convenir également à cette future zone.

## **Dissimulation des espaces de stockage à l'air libre (articles 4.5, 11.2, 13.1)**

A plusieurs reprises le règlement impose des dispositifs de dissimulation pour certains stockages. Pour les zones UX et AU destinées à accueillir de l'activité, on peut préciser dans l'article 13 que ces espaces doivent être « dissimulés depuis l'espace public ».

## **Implantation par rapport à l'alignement des voies (article 6)**

Pour les zones UX ou AU, l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas toujours clair. Par exemple, dans le PR – partie 2, p89, il est indiqué : « Le recul des constructions par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques est exprimé différemment. Il passe de 6m par rapport à l'alignement à 6 m par rapport à l'axe de la voie. En cas de voie inférieure ou égale à 8m, les constructions peuvent observer un recul de 8m par rapport à l'axe de la voie. ». Le règlement des zones UX n'est pas exactement rédigé ainsi (p83 du règlement) : « Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques. Dans le cas de voies de largeur inférieure ou égale à 8m, les constructions nouvelles devront s'implanter à 8m minimum de l'axe de la voie. » Il faudrait donc corriger ce qui est mentionné dans le rapport de présentation en faisant référence à l'alignement et non à l'axe de la voie pour le recul de 6m minimum. Pour information, les voies existantes en zone UX ont toutes une largeur inférieure à 8m (6m environ pour la ZAE des Cerisiers et 7m environ pour la ZAE des Vallières). En outre, se référer à l'axe de la voie plutôt qu'à l'alignement ajoute de la confusion. Comment appliquer cette règle quand la voie n'est pas droite ? C'est le cas dans les virages ou les places de retournement. Il serait plus simple de ne garder que le principe de retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement, quelle que soit la largeur de la voirie située à proximité. En outre, il serait prudent de laisser la possibilité de créer des extensions dans la continuité du bâtiment existant pour les cas où les constructions existantes seraient implantées à moins de 6m de retrait de l'alignement.

## **Implantation par rapport aux limites séparatives (article 7)**

Pour les zones UX et AU, l'article 7 définit des principes de retrait par rapport aux limites séparatives et au fond de parcelle. Bien souvent, les constructions actuelles ne respectent pas ces nouveaux principes. C'est particulièrement le cas pour la ZAE des Cerisiers : interdiction de s'implanter sur deux limites séparatives, recul de 4 m par rapport à la limite de fond de parcelle (alors que les bâtiments sont implantés sur la limite ou en recul de 3m). Il serait souhaitable d'assouplir ces contraintes ou de prévoir la possibilité de démolir/reconstruire même quand il n'y a pas de sinistre, d'autoriser les extensions dans la continuité du bâtiment existant même s'il ne respecte pas les nouvelles règles de retrait (au-delà de 50 m<sup>2</sup> de SDP qui constituent une très petite surface pour ce type de bâtiment d'activité). Cela faciliterait les projets de rénovation de ces bâtiments vieillissants.

## **Réalisation d'aires de stationnement (article 12)**

En règle générale, il convient de préciser que les prescriptions concernent la réalisation d'un nombre de places minimum.

Concernant les bureaux et les commerces, dans toutes les zones concernées, il faudrait corriger la formulation de la phrase : « Pour les bureaux, à moins de 500m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour ... m<sup>2</sup> SDP ».

Par ailleurs, la mesure des 500m par rapport à un point de desserte pose question pour calculer le nombre nécessaire de places de stationnement. S'agissant d'entreprises, les parcelles et les bâtiments peuvent être étendus, il peut y avoir plusieurs accès ... Quel repère au niveau de la parcelle pour calculer la distance : par rapport au point le plus proche de la parcelle ? Par rapport à l'accès pour piétons le plus proche ? Par rapport à l'entrée pour piétons la plus proche du bâtiment ? Il est conseillé, dans le PLU, de déterminer précisément ce périmètre de 500m au vu de la configuration des lieux.

Enfin, concernant le stationnement pour les résidences étudiantes en 1AUs, une coquille s'est glissée dans l'écriture du règlement : « *Pour les résidences étudiantes : A place pour 2 chambres* ».

### **Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)**

Les articles 1 et 2 des zones UO, 1AUs et N énoncent des dispositions particulières au sein du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global. Cet outil n'est évoqué à aucun autre endroit du dossier de PLU : RP, PADD, règlement graphique, etc. S'agit-il d'une coquille ?

### **Liste d'essences locales**

Une liste d'essences locales et adaptées pour la réalisation de haies est annexée au règlement. La plupart des espèces préconisées ne sont pas locales et sont horticoles. Elles pourraient être remplacées par des espèces réellement locales (érable champêtre, noisetier, cornouiller, viorne, fusain...); cf *liste des espèces de Seine-et-Marne (Seine-et-Marne Environnement)* ;

### **Problématique de l'infiltration des eaux pluviales**

Le PLU ne semble pas clair sur le traitement des eaux pluviales. Le règlement stipule bien pour l'ensemble des zones de la commune (sauf pour les zones A et N) que l'infiltration des eaux de pluie est interdite. Toutefois, à plusieurs reprises dans d'autres parties du PLU, l'infiltration des eaux de pluie est préconisée. Par exemple, dans toutes les OAP est indiqué que « *l'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.* », p27 du RP2 « *le PLU favorise l'infiltration des eaux à la parcelle* ». Toujours dans le RP2, p130, il est cette fois-ci précisé que « *toute la commune étant concernée par un PPRMT, tout dispositif d'infiltration et d'injection des eaux pluviales dans le sous-sol est interdit* ». Ce point mérite d'être revu et clarifié, en lien avec le PPRMT.